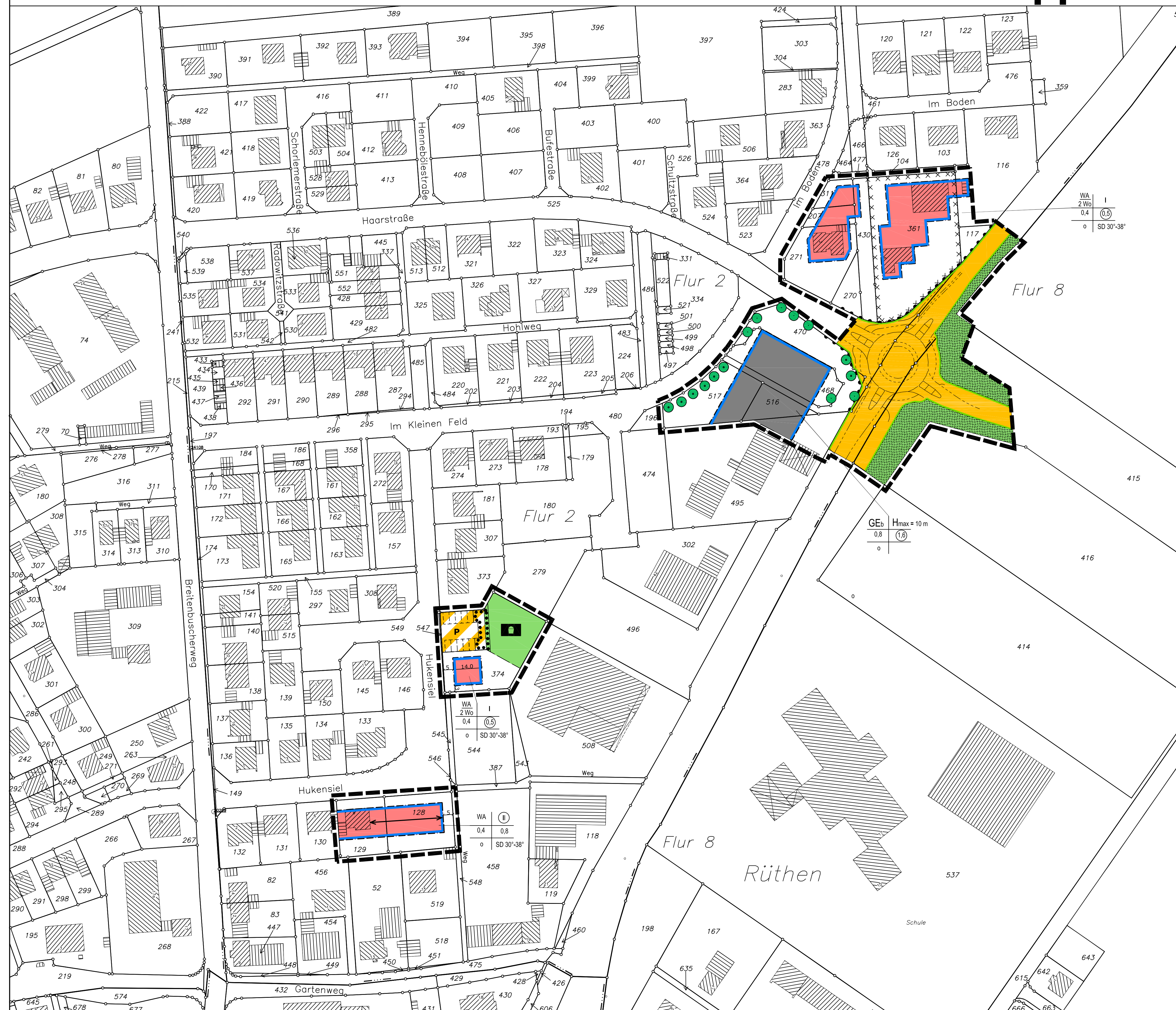


# Stadt Rütthen Bebauungsplan Nr. 2

## "Gelände zwischen Menzeler Straße und Lippstädter Straße" 1. Änderung



### FESTSETZUNGEN:

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 und § 8 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO 1.) Wohngebäude  
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter 2) aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die unter 3) aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass sämtliche unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind.

**GEb** eingeschränktes Gewerbegebiet  
In dem gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als GEb-Gebiet ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.  
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 2 unter 3) und 4) aufgeführten Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind.

**Maß der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§§ 16 und 19 BauNVO)  
0,5 Geschossflächenzahl, z.B. 0,5 (§§ 16 und 20 BauNVO)  
H<sub>max</sub> = 10m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

**Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Baugenue (§ 23 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
Stellung der Hauptbaukörper (Fristrichtung)

**Zahl der Wohnungen:**  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 Wo Je Wohngebäude ist die Einrichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig. Dabei ist für jede Wohneinheit eine Baugrundstückfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Als Baugrundstück gilt das Flurstück, auf dem das Wohngebäude errichtet wird.

**Verkehrsflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

o Straßenbegrenzungslinie  
o Straßenverkehrsfläche  
o öffentlicher Stellplatz  
o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

o öffentliche Grünfläche:  
- Zweckbestimmung Spielplatz  
- Zweckbestimmung Straßenebegleitgrün

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**  
(§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

o Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.  
o Zu erhaltender Baum  
o Anzupflanzender Baum

**Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Baugrundstücke:**

Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen, offener Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterterrassen ist ebenso möglich.

**Sonstige Planzeichen:**

o Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können / hier: Abstand einer Tankanlage für Busse (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)  
o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

#### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVRW)

**Dächer**  
Die vorgeschriebene Dachform für Wohngebäude ist das Sattel- bzw. Giebeldach.  
Die Neigung der Dachflächen darf den vorgegebenen Rahmen von 30°-38° nicht über- bzw. unterschreiten.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Bedachungen von Anbauten, Garagen und Nebenanlagen.

**Dachaufbauten und -einschnitte**  
Dachaufbauten und -einschnitte sind im Änderungsbereich generell unzulässig

**Erdfriedungen:**  
Erdfriedungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Erdfriedungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

1:50 Maßzahl in m  
o vorhandene Flurstücksgrenze  
o 521 Flurstücksnr.

**Rütthen** Gemarkung  
**Flur 2** Flur  
**Im Boden** Straßennamen  
o Flurstücksgrenze, unverbindlich  
o vorhandenes Wohngebäude  
o vorhandenes sonstiges Gebäude  
o unverbindliche Aufteilung der Verkehrsfläche  
o Parkplatz auf öffentlichen Raum

### HINWEISE:

**1. Verkehrsflächen**  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**2. bisherige Planinhalte**  
Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten im Änderungsbereich die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes RT Nr. 2b der Stadt Rütthen außer Kraft.

**3. Bergbau**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über liegenden Bergwerksfeldern, ohne dass Abbau umgegangen ist, ungehindert im absehbaren Zeit umgehen wird.

**4. Bodendenkmäler**  
Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse von menschlichen und/oder pflanzlichen Lebens aus der Erdgeschichte) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Landesamt für Archäologie (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2456) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchNG)

**5. Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**  
• Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.  
• Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.  
• Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.  
• Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m<sup>2</sup> Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.  
• In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßen aufbruch und ausgewählten Baustoffen (z. B. Metall) gefördert werden. Informationen bekommen Sie im Internet unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH.

**6. Kampfmittel**  
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Rütthen (Tel. 02952 / 818-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft des Kreises Soest (Tel. 02921 / 30-0) sowie das Staatliche Umweltamt Lippstadt (Tel. 02941 / 986-0) umgehend zu informieren.  
Sind bei der Durchführung von Bodenarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Rütthen als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02952 / 818-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Statistischer Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931 / 92-2139, Fax: 02931 / 92-2520) zu verständigen.

**7. Einleitungsbegrenzungen / Regenwasserernutzung**  
- Grund-, Drain- und Quellwasser dürfen gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Rütthen vom 02.02.1998 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlschlüssen sind die Kanalschlüsse vor Verfüllung der Anschlussgräben den Stadtwerken Rütthen - Abfgr. Abwasserentsorgung anzuzeigen.  
- Die Einrichtung privater Regenrückhaltesysteme (Tonnen, Zisternen o.ä.) zur Brauchwassererzeugung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insbes. Anzeigepflicht) der Entwässerungs- sowie der Wasserernutzungssatzung der Stadt Rütthen zu beachten.

### Verfahrensvermerke:

Bei diesem Verfahren handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser wurde im beschleunigten / vereinfachten Verfahren aufgestellt.  
In dem vereinfachten Verfahren wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.  
Ebenfalls wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

- Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2 „Gelände zwischen Menzeler Straße (L 741) und Lippstädter Straße (L 536)“ aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Stadt Rütthen vom 20.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütthen am 18.03.2009 erfolgt.
- Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung hat in der Zeit vom 30.03.2009 bis zum 30.04.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.03.2009 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht mit anschließendem Monitoring abgesehen wird.  
Als Zusatzinformation über die Ziele und Zwecke der Planung wurde in der Woche vor der Offenlegung am 25.03.2009 eine Bürgerversammlung durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung Rütthen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2 „Gelände zwischen Menzeler Straße (L 741) und Lippstädter Straße (L 536)“ wurde am 28.05.2009 von der Stadtvertretung Rütthen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zur Bebauungsplanänderung gebilligt.
- Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Rütthen, den 29.05.2009  
gez. Schieren  
Bürgermeister

### 7. Stand der Planunterlagen: 18.03.2009

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 18.03.2009  
(Siegel)

gez. Schiefer  
(ÖvV)

8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.07.2009 in Kraft getreten.

Rütthen, den 24.07.2009  
(Siegel)

gez. Schieren  
Bürgermeister

### 9. Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Kopie) der 1. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2 „Gelände zwischen Menzeler Straße (L 741) und Lippstädter Straße (L 536)“ mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für

Rütthen, den  
(Siegel)

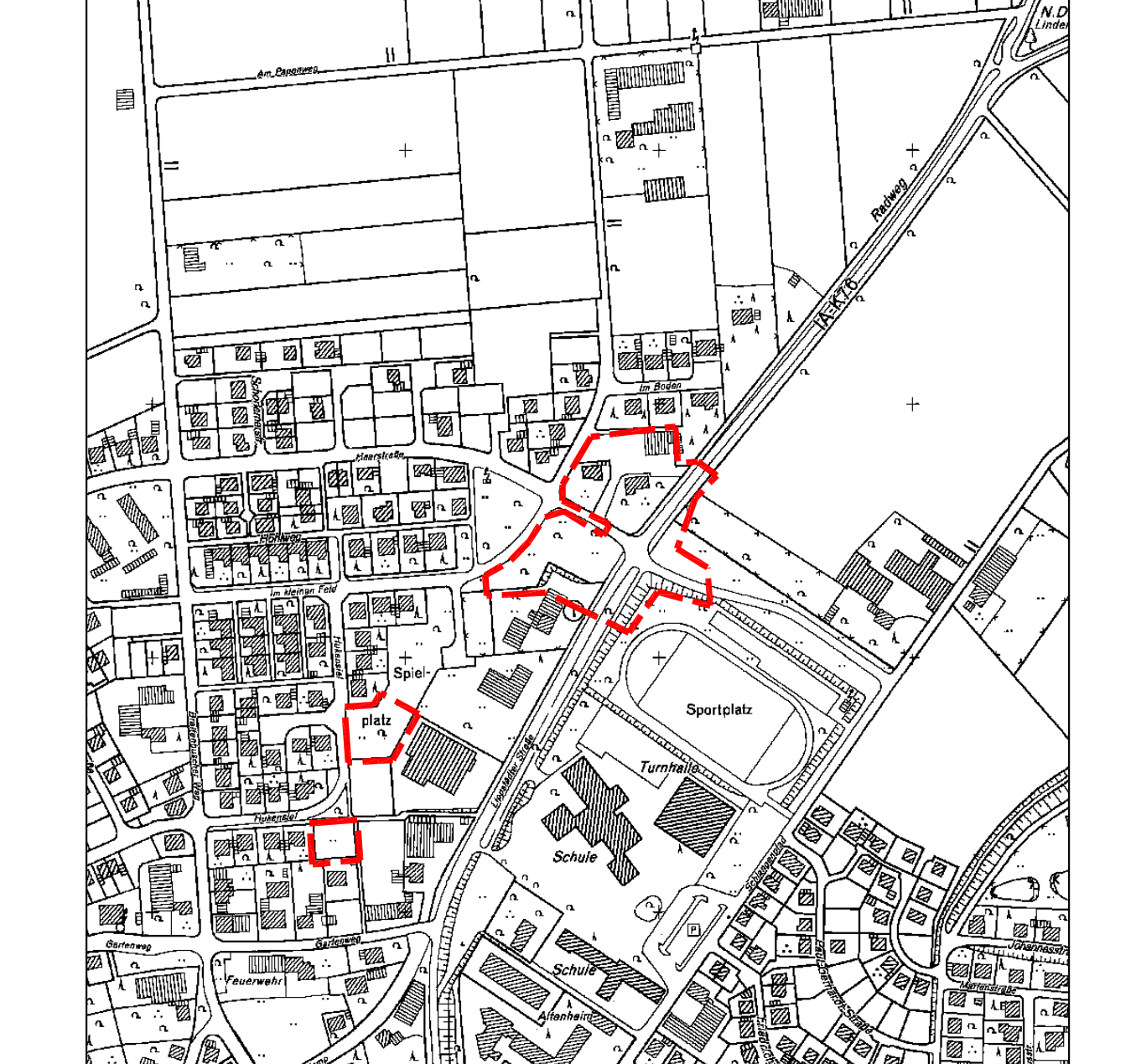
im Auftrag

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 438,445)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666ff.)

in den zur Zeit gültigen Fassungen

Stadt Rütthen  
Bebauungsplan Nr. 2  
"Gelände zwischen Menzeler Straße und Lippstädter Straße"  
1. Änderung  
M : 1:1000



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1:5000  
Planung durch  
**Ludwig und Schiefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Friedrichstraße 19  
52454 Soest  
Tel. 02921 / 986-33 Fax. 02921 / 986-33 post@soest.de